



VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



Perfil do Imóvel:

Gleba Rural (Parte Ideal)

Local:

Linha Três Passinhos

Águas de Chapecó – SC

Matrícula Imobiliária nº 1.005

CRI – Comarca de São Carlos - SC

Lat.: -27°00'46"S Long.: -52°55'34"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

0000009-54.1991.8.24.0059

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Graus de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 03

Número do Laudo:



VLG10202589883000001

O conteúdo deste laudo é de caráter **RESTRITO** ao Processo nº 0000009-54.1991.8.24.0059 da Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia SC, sendo **PROIBIDA** sua reprodução total ou parcial em outros processos sem prévia autorização

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel rural** situado na **Linha Três Passinhos, perímetro rural** do município de **Águas de Chapecó, estado de Santa Catarina**, correspondente **PARTE IDEAL** da **Matrícula Imobiliária nº 1.005** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos - SC**, com **área de terras de 18,7829 ha.** (dezoito hectares, setenta e oito ares e vinte e nove centiares), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

Valor da Gleba Rural Nua = R\$ 1.974.044,47

Valor Médio de Mercado:

R\$ 1.974.044,47

(um milhão, novecentos e setenta e quatro mil, quarenta e quatro reais e quarenta e sete centavos)

Valores referentes ao mês de outubro de 2025.

A **pesquisa de glebas rurais** levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou **em áreas na região do imóvel avaliado** (Águas de Chapecó e São Carlos), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas** cujos preços por hectare (10.000,00 m²), aplicando-se a elas os fatores de **oferta, aproveitamento** (nota agrônômica) em relação às características do imóvel avaliado, apresentavam valores que variavam de R\$ 89.333,27 a R\$ 120.862,66 por hectare, concluindo por um **valor médio de R\$ 105.097,96 por hectare de terra nua** como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o **Valor de Venda** para o **imóvel rural** situado na **Linha Três Passinhos, perímetro rural** do município de **Águas de Chapecó, estado de Santa Catarina**, correspondente **PARTE IDEAL** da **Matrícula Imobiliária nº 1.005** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos - SC**, com **área de terras de 18,7829 ha.** (dezoito hectares, setenta e oito ares e vinte e nove centiares), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 0000009-54.1991.8.24.0059** distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia**, estado de **Santa Catarina**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo proprietário, ressaltando que não foram consideradas neste trabalho quaisquer restrições que não sejam de nosso conhecimento. Este trabalho tem o único objetivo de fornecer um valor de mercado do imóvel, não adentrando em questões fundiárias ou documentais, que dependem de um estudo específico e que não está contemplada no escopo de nossa análise, dada sua complexidade.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **11/09/2025**, visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel avaliado possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização e Roteiro de Acesso:

O imóvel localiza-se na Zona Rural do município de Águas de Chapecó, por onde segue a partir do perímetro urbano daquele município a distância de 12,6 Km em estradas de terra com regulares condições de trafegabilidade. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°00'46" S e -52°55'34" O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Águas de Chapecó é um município do estado de Santa Catarina, na região Sul do Brasil. Sua população estimada em 2022, de acordo com o IBGE, era de 6 036 habitantes. Pertence à Região Geográfica Imediata de Chapecó e à Região Geográfica Intermediária de Chapecó. Está localizada no chamado Vale das Águas, região turística de Santa Catarina procurada por oferecer águas termais. Situa-se a 44 km de Chapecó e a 596 km da capital estadual, Florianópolis. Possui IDH – Índice de Desenvolvimento Humano de 0,713 (alto).

2.3. Uso do imóvel:

No momento de nossa vistoria, a área do imóvel encontrava-se em preparo para plantio de milho.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel avaliado é parte de **ÁREA MAIOR** da **Matrícula Imobiliária nº 1.005** do **Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos - SP**, perfazendo **PARTE IDEAL (Averbação R-9)** e **objeto desta avaliação a área de terras de 18,7829 ha.** (dezoito hectares, setenta e oito ares e vinte e nove centiares) e acha-se cadastrado junto ao **Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA** sob nº **815.020.001.406**. Importante ressaltar que **o imóvel não possui seus limites georreferenciados**, e suas divisas estão baseadas nos limites da matrícula imobiliária, conforme documento constante no **ANEXO 01** deste laudo.

2.5. Área de Terras:

2.5.1. Dimensões:

A área total de terras constante na matrícula imobiliária do imóvel avaliado é de **18,7829 ha.** (dezoito hectares, setenta e oito ares e vinte e nove centiares).

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui topografia predominantemente plana e com percentual de 90% de área de coleta mecanizável.

2.5.3. Infraestrutura da região:

A região onde se localiza o imóvel avaliado possui infraestrutura compatível com as áreas rurais bem localizadas, com acessos servidos por estradas de terra em condições regulares de trafegabilidade e dotada de melhoramentos básicos.

2.5.4. Restrições ambientais e de uso das terras:

De acordo com a legislação ambiental incide sobre o imóvel a destinação de 20% de sua área para Reserva Legal.

2.6. Classe de solo:

No perímetro da área avaliada foram detectados tipos de solo Classe IV, Sub-Classe Ie (Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado).

2.7. Culturas:

Em nossa vistoria constatamos que a totalidade da área do imóvel avaliado destina-se à cultura de milho. Importante ressaltar que o valor desta cultura não será considerado no presente laudo de avaliação.

2.8. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel avaliado situa-se numa região cuja predominância é de atividades agrícolas e agroindustriais, podendo o imóvel seguir essa tendência a curto e médio prazo.

2.9. Classe de terras e aproveitamento:

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as terras classificam-se em 08 classes, a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.

CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.
--------------------	--

Conforme a tabela acima e nossa vistoria ao local, constatamos que a área avaliada possui área classificada como segue:

- **Área de 15,02632 ha., classificada como Classe IV;**
- **Área de 3,75658 ha., classificada como Classe VIII;**

2.10. Fator de Aproveitamento (Nota Agronômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Regular	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

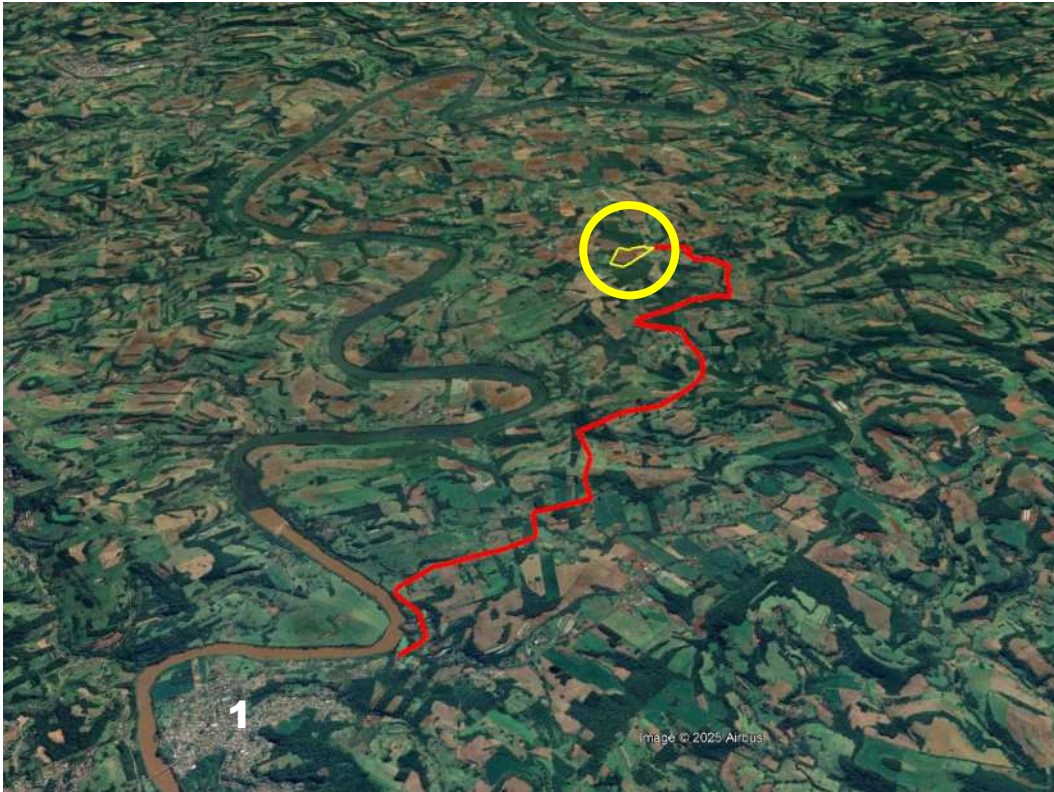
Com base nos aspectos já relatados, temos o seguinte cálculo de Fator de Aproveitamento (Nota Agronômica) conforme segue:

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	IV	80,00%	0,440	0,352
Classe	VIII	20,00%	0,180	0,036
NOTA AGRONÔMICA				0,388

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico com a utilização de drone em **11/09/2025**.

Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado, bem como de seu acesso e entorno. Assim sendo, segue relatório fotográfico com os devidos comentários:



Fotografia 01 – Roteiro de acesso do imóvel avaliado (em amarelo) a partir do perímetro urbano do município de **Águas de Chapecó (1)** por onde segue a partir do perímetro urbano daquele município a distância de 12,6 Km em estradas de terra com boas condições de trafegabilidade (em vermelho). De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a $-27^{\circ}00'46''S$ e $-52^{\circ}55'34''O$.



Fotografia 02 – Aspecto das divisas do imóvel avaliado (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 07 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Aspecto geral do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1.** da **Norma Técnica NBR 14653 – Parte 03**. Neste caso específico, consideramos a área de terras das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado aos fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

Para aferição do valor do metro quadrado do hectare na região do imóvel avaliado (Águas de Chapecó e São Carlos), consideramos o resultado das pesquisas com a coleta de ofertas imobiliárias de áreas rurais para venda com características semelhantes de localização, aproveitamento e área. Alguns fatores foram considerados quanto à sugestão deste valor:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90
- **Fator Aproveitamento:** Considerando a Nota Agronômica atribuída no item 2.11. do laudo e sua proporção em relação aos imóveis avaliados.

Focamos nossa pesquisa dentro da macrorregião onde efetivamente se localiza o imóvel, onde se nota a existência de áreas rurais com características semelhantes ao imóvel avaliado, do ponto de vista de localização, topografia e eventuais restrições ambientais. Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de área rural que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Aproveitamento: 0,388

Elementos Comparativos Áreas Rurais

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Área Rural – Águas de Chapecó SC

Área Hectares:

13,40 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 1.900.000,00

Informante:

Tucumã Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (49) 3322-2711

Link da Oferta:

<https://tucumaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-area-rural-zona-rural-aguas-de-chapeco/648>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,400

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Área Rural – Águas de Chapecó SC

Área Hectares:

9,70 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 740.000,00

Informante:

Tucumã Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (49) 3322-2711

Link da Oferta:

<https://tucumaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-area-rural-zona-rural-aguas-de-chapeco/649>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,365

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Área Rural – Águas de Chapecó SC

Área Hectares:

21,00 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 2.500.000,00

Informante:

Tucumã Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (49) 3322-2711

Link da Oferta:

<https://tucumaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-area-rural-zona-rural-aguas-de-chapeco/650>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,415

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Área Rural – São Carlos SC

Área Hectares:

6,00 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 770.000,00

Informante:

Tucumã Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (49) 3322-2711

Link da Oferta:

<https://tucumaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-area-rural-interior-sao-carlos/1524>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,401

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Área Rural – São Carlos SC

Área Hectares:

10,00 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 1.430.000,00

Informante:

Tucumã Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (49) 3322-2711

Link da Oferta:

<https://tucumaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-area-rural-interior-sao-carlos/1524>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,425

Valor da Gleba Rural

(Software Avalurb 5.1.)

1) **Ident:** AGUAS DE CHAPECÓ 2 **Tipo:** Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: ÁREA RURAL LINHA TRÊS PASSINHOS

Cidade: ÁGUAS DE CHAPECÓ

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	V.Hom.(R\$/ha)
1	1.900.000,00	13,40	141.791,04	0,90	0,97	123.783,58
2	740.000,00	9,70	76.288,66	0,90	1,06	72.779,38
3	2.500.000,00	21,00	119.047,62	0,90	0,93	99.642,86
4	770.000,00	6,00	128.333,33	0,90	0,96	110.880,00
5	1.430.000,00	10,00	143.000,00	0,90	0,92	118.404,00

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	72.779,38
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	123.783,58
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	525.489,82
Amplitude total (R\$/ha):	51.004,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	12.751,05
Média aritmética (R\$/ha):	105.097,96
Mediana (R\$/ha):	110.880,00
Desvio médio (R\$/ha):	15.109,475874
Desvio padrão (R\$/ha):	20.210,664431
Variância (R\$/ha) ^ 2:	408.470.956,756085

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5991

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9245

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 19,23

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

$$\text{Li} = \text{Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 91.241,97$$

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 105.097,96

$$\text{Ls} = \text{Limite superior unitário (R\$/ha)} = 118.953,96$$

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 13,18

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 13,18

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 89.333,27$$

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 105.097,96

$$\text{LAS} = \text{Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 120.862,66$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)}$$

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 18,78

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 105.097,96

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.974.044,47$$

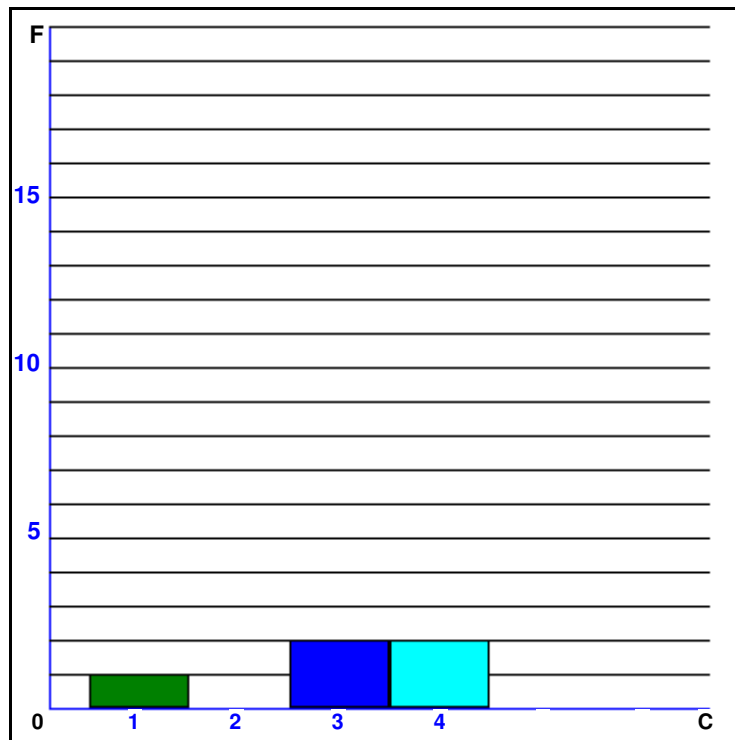
um milhão, novecentos e setenta e quatro mil, quarenta e quatro reais e quarenta e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA GLEBA RURAL: R\$ 1.974.044,47 (um milhão, novecentos e setenta e quatro mil, quarenta e quatro reais e quarenta e sete centavos)

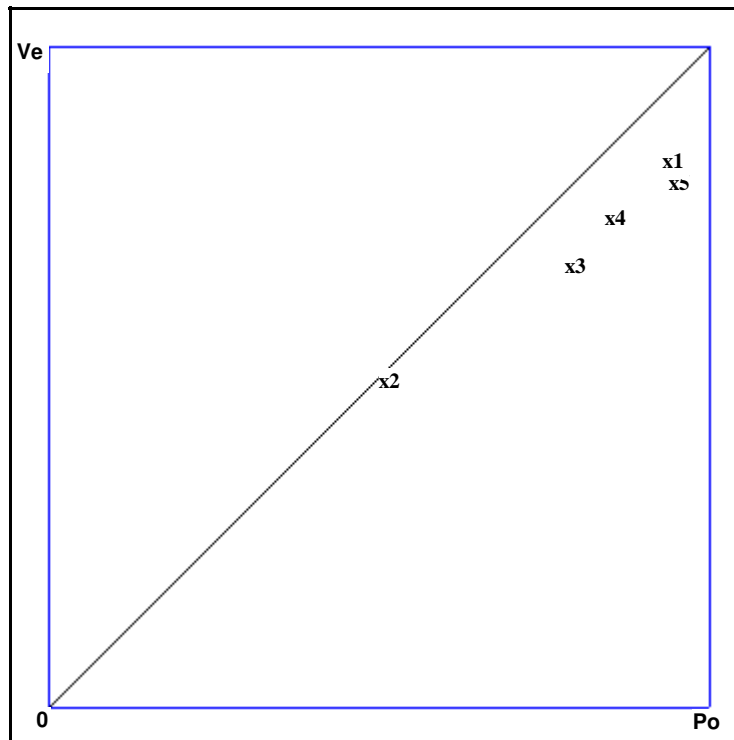
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



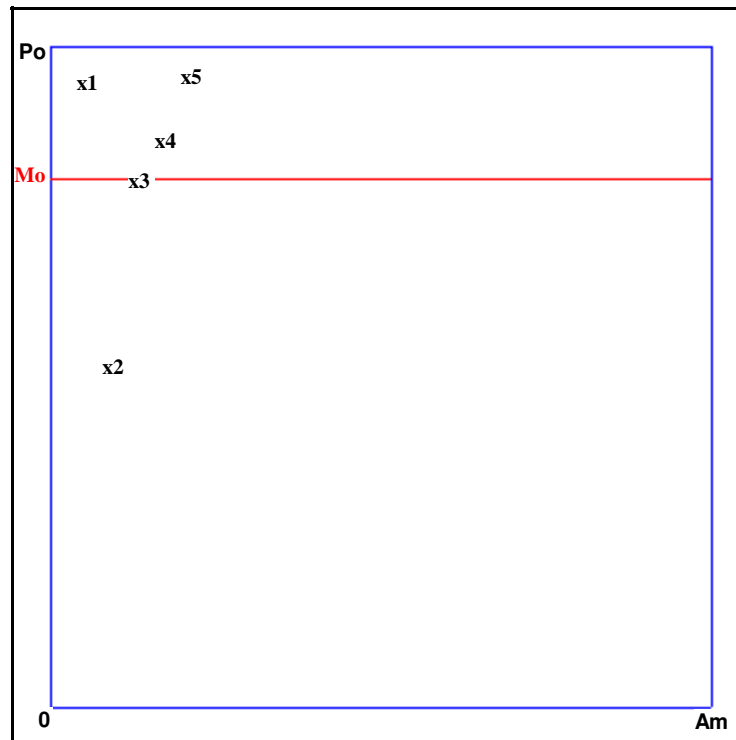
INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	72.779,38	85.530,43	1
2	85.530,43	98.281,48	0
3	98.281,48	111.032,53	2
4	111.032,53	123.783,58	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	141.791,04	123.783,58	0,87
2 -	76.288,66	72.779,38	0,95
3 -	119.047,62	99.642,86	0,84
4 -	128.333,33	110.880,00	0,86
5 -	143.000,00	118.404,00	0,83

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



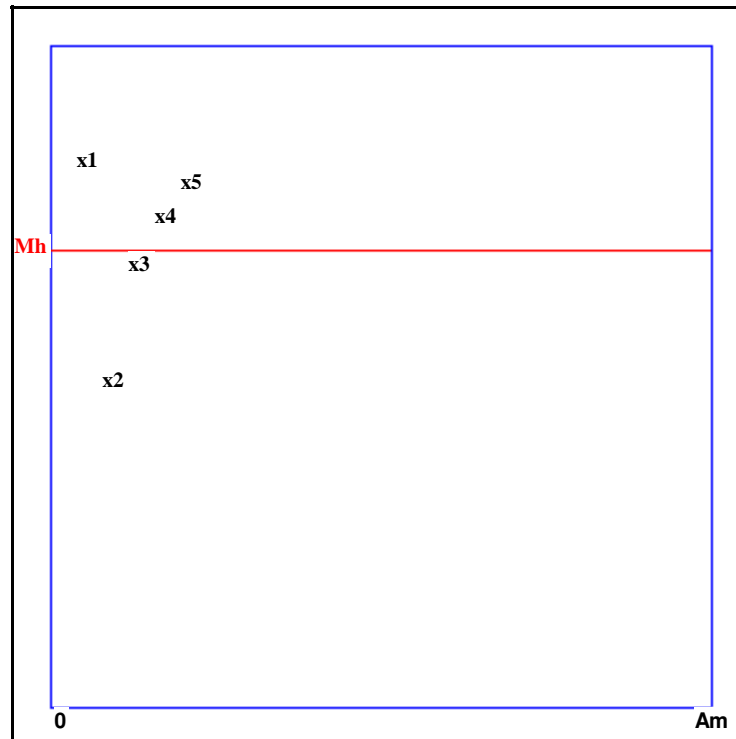
Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 121.692,13

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

	Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	141.791,04	20.098,913	16,52	
2 -	76.288,66	45.403,472	37,31	
3 -	119.047,62	2.644,512	2,17	
4 -	128.333,33	6.641,202	5,46	
5 -	143.000,00	21.307,869	17,51	

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 105.097,96

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	123.783,58	18.685,618	17,78
2 -	72.779,38	32.318,583	30,75
3 -	99.642,86	5.455,107	5,19
4 -	110.880,00	5.782,036	5,50
5 -	118.404,00	13.306,036	12,66

Data: 07/10/2015

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

Grau de Fundamentação do Laudo:

Classificação quanto à fundamentação - Norma NBR 14653-3 Item 9.2.1

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3 (k + 1)$ e no mínimo 5	9	≥ 5	9		9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou Ausência	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Maioria	10	Minoria	6	Anexo A	10
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		
5	Critério adotado para avaliar produções agrícolas	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		
6	Apresentação de laudo	Completo	16	Simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico	15	Fatores	12	Outros	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Croqui	1		4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	4	Levantamento Topográfico	2		4
						TOTAL	53

Total de pontos: 53 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **27 (vinte e sete) páginas, 08 (dez) fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo** com as **documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.**

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 07 de outubro de 2025.

FABIANA
NAVARRO
CERRI
VERZOLLA:25
525334852

Assinado de forma digital por
FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita Federal
do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,
ou=(EM BRANCO),
ou=20612031000100,
ou=videoconferencia, cn=FABIANA
NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
Dados: 2025.10.08 11:43:09 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

EMPRESA BRASILEIRA
DE CONSULTORIA E
AVALIACAO
PAT:42586916000115

Assinado de forma digital por EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1,
ou=20612031000100, ou=videoconferencia,
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2025.10.08 11:43:26 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 1.005
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de São Carlos - SC



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Certidão de Inteiro Teor

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Carlos - SC

matrícula
1.005

ficha
01

São Carlos-SC, 05 de agosto de 1981

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS DE CULTURA E MATOS COM a área de "QUINHENTOS E OITENTA MIL OITOCENTOS E VINTE E SEIS VÍRGULA SETENTA E UM METROS QUADRADOS"(580.826,71m2), com benfeitorias, isto é, um galpão de madeira, medindo 5 x 4 metros, situado em Linha Tres Passinhos, Distrito e Município de Águas de Chapecó, comarca de São Carlos, Estado de Santa Catarina, confrontando: ao NORTE, com terras de propriedade de Osório Nogueira; ao SUL, com terras de propriedade de Alvino Remo-ke; Alfredo Gomes e Arduino Fernandes; ao NOROESTE, com terras de Acádio Pereira Nunes; ao OESTE, com terras de Alcides Silveira. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº815 020 001 406. PROPRIETÁRIO: ARLINDO DA SILVA, CIC nº052 224 359-20, RUBEN RENK, CIC. nº345 735 429-49, e MANOEL ANTÉRIO DA SILVA, CIC nº093 846 429-91, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados em Águas de Chapecó. TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó sob o nº / 13.822, livro nº2-Registro Geral em 01-04-1980. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 05 de agosto de 1981. O Oficial:

Carolina

AV-1-1.005: Dentro da área total do imóvel objeto da presente / matrícula, Arlindo da Silva, possui parte ideal com a área de (312.445,35m2), conforme matrícula nº13.822, Ruben Renk, possui parte ideal com a área de (147.381,36m2), conforme registro nº 2, na matrícula nº13.822 e Manoel Antério da Silva, possui parte ideal com a área de (121.000m2), conforme registros nºs. 4 e 5, na matrícula nº13.822, da comarca de Chapecó, sendo que a benfeitoria, encontra-se situada na parte ideal de propriedade do Sr. Arlindo da Silva. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 05 de agosto de 1981. O Oficial:

Carolina

R-2-2.005: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02 de Julho de 1981, no livro nº47, fls. 209 e verso do Cartório do Tabelionato desta cidade e Comarca de São Carlos, pelo Tabelião Designado Sr. Carlos S. de Souza, Arlindo da Silva e sua mulher Rosa Alvina da Silva, CIC nº052 224 359-20, brasileiros, casados, agricultor e do lar, residentes e domiciliados em Águas de Chapecó, venderam ao Sr. "LUIZ ANTONIO CAMATTI", brasileiro, solteiro, com 18 anos, assistido por seu progenitor Sr. Achiles José Camatti, CIC nº131 589 009-72, brasileiro, casado agricultor, residente e domiciliados em Planalto Alegre, Município de Caxambu do Sul, neste Estado, e ao Sr. "INERY ROANI",

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

matrícula
1.005

ficha
01 verso

CIC nº423 589 819-15, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Linha Taquarinha, município de Águas de Chapecó, PARTE IDEAL do imóvel objeto da presente matrícula, com a área de "CENTO E OITENTA E SETE MIL OITOCENTOS E VINTE E NOVE/VÍRGULA ZERO QUATRO METROS QUADRADOS"(187.829,04m²), com um galpão de madeira, medindo 5 x 4 metros, no valor de Cr\$:386.000,00 Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº815 020 001 406; área total 57,9 ha; nº de módulos 2,8; fração mínima de parcelamento 15,0 ha. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 05 de agosto de 1981. O Oficial: *Octávio C. 4/28,00*

R-3-1.005: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 13 de abril de 1983, no livro nº04, fls. 80, do Cartório de Paz de Planalto Alegre, pelo Escrivão Sr. Renato Antunes de Mello, Inery Roani e sua mulher Salete de Fátima Roani, CIC nº423 589 918-15, brasileiros, casados, agricultor e do lar, residentes e domiciliados em Linha Taquatinha, município de Águas de Chapecó, venderam ao Sr."SELVINO CAMATTI", inscrito no CIC sob o nº182 091 909-87, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Linha Tres Passinhos, município de Águas de Chapecó, a PARTE IDEAL que possuíam no imóvel objeto da presente/matrícula, com "NOVENTA E TRES MIL NOVECENTOS E QUATORSE VÍRGULA CINCOENTA E DOIS METROS QUADRADOS"(93.914,52m²), e 50% de 7 um galpão de 5 x 4 metros, pelo preço de Cr\$:914.806,00. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº815 020 001 406; área total 57,9 / ha; nº de módulos 2,84; fração mínima de parcelamento 15,0 ha. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 20 de abril de 1983. O Oficial: *Octávio C. 17/40,00*

R-4-1.005: Certifico que conforme certidão expedida em 17 de setembro de 1984, pelo Escrivão Sr. Ildemar Kussler, que nos Autos de Execução, promovido por BESC Financeira S/A., Crédito, Financiamento e Investimentos =BESCREDI, com sede na cidade de Florianópolis-SC., na Rua Deodoro nº17, Carta de Autorização nº 238 do Banco Central do Brasil, CGC nº83 880 427/0001-59, registrada na Junta Comercial do Estado sob o nº34089, contra Arlindo da Silva, brasileiro, casado, agricultor, CIC nº052 224 359-20, residente em La. NTres Barras, Águas de Chapecó, Osmar Hilleshain, CIC nº099 209 359-72, brasileiro, casado, agricultor, residente em La. Sobradinho, Águas de Chapecó, e Antoninho Diogo Weis, CIC nº099 232 689-34, brasileiro, casado, agricultor, residente em La. Pratas, São Carlos, em cuja execução foi arrestado a área de (124.616,31m²), de propriedade do Sr. AR -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Carlos - SC

matrícula	ficha
1.005	02

São Carlos-SC, 17 de setembro de 1984

ARLINDO DA SILVA, O valor do pedido importa em Cr\$:938.154,00. O depositário é o Dr. Yrajá Luiz Barros de Moraes, e o feito processa-se perante o Juízo da Comarca de São Carlos, sendo o mandado expedido por ordem do Sr. Dr. Antonio do Rego Monteiro / Rocha, Juiz de Direito. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 17 de setembro de 1984: C:Cr\$:17.306,00. O Oficial: * *

Carvalho

AV-5-1.005: Certifico que conforme Ofício nº08/85, datado de 25 de janeiro de 1985, assinado pelo M.M. Juiz de Direito Sr. Dr. Sergio Roberto Baasch Luz, fica cancelado o registro de arresto sob o nº5, da presente matrícula. O referidos é verdade e dou fé São Carlos, 25 de janeiro de 1985. O Oficial: *Carvalho*

AV-6-1.005: Certifico que a área exata da presente matrícula é (458.018,55m²), em virtude de engano cometido por ocasião da fusão das áreas constantes da matrícula nº13.822, da comarca de Chapecó, sendo que o Sr. Arlindo da Silva, era proprietário de uma área com (189.637,20m²), e não como constou na averbação nº1, da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 25 de janeiro de 1985. O Oficial: *Carvalho*

AV-7-1.005: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de outubro de 1985, no livro nº27, fls.157, e verso do Cartório de Paz de Águas de Chapecó, pelo Escrivão Designado Sr. Ruben A.Schwerz, Ruben Renk e sua mulher venderam a ELIMAR LUIZ FOLMANN, Parte da área que possuíam no imóvel objeto da presente matrícula com 73.690,68m², sem benfeitorias, registrada sob o nº1, matrícula 4.670. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 10 de outubro de 1985: C:Cr\$:2.742. O Oficial Maior: *Maria de Lourdes Mafr*

AV-8-1.005: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de outubro de 1985, no livro nº27, fls. 158 e V. do Cartório de Paz de Águas de Chapecó, pelo Escrivão Designado Sr. Ruben A. Schwerz, devidamente registrada sob o nº1, matrícula 4.671, Ruben Rebek e sua mulher venderam a Elimar Bilhan, parte do imóvel que possuíam na presente matrícula com (73.690,68m²), sem benfeitorias, digo, sem benfeitorias. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 10 de outubro de 1985: C:Cr\$:2.742. O Oficial Maior. * * * * *Maria de Lourdes Mafr*

R:9:1.005: Por Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural, datado de 17-04-91, os proprietários Selvino Camatti e sua mulher Maria Terezinha Camatti, inscritos no CIC:sob o nº: 182:091.909-87, brasileiros, agricultores, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados em Planalto Alegre, Caxambu do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

matrícula	ficha
1.005	02 verso

Sul, neste Estado e Luiz Antonio Camatti e sua mulher Marinez/ Camatti, inscritos no CIC.sob o nº542.976.489-20, brasileiros, agricultores, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei nº6.515/77, cuja Escritura de Pacto Antenupcial foi registrada sob o nº10.179, no Livro nº03-Registro Auxiliar, residentes e domiciliados em Planalto Alegre, Caxambu do Sul, neste Estado, venderam ao Sr."MILTON KLAUCK", inscrito no CIC.sob o nº067.425.489-91, brasileiro, casado, comerciante, e agropecuarista, residente e domiciliado em São Carlos-SC., a PARTE IDEAL que possuíam no imóvel objeto da presente Matrícula com a área de: "CENTO E OITENTA E SETE MIL OITOCENTOS E VINTE E NOVE VÍRGULA ZERO QUATRO METROS QUADRADOS"(187.829,04m²), com a benfeitoria, pelo preço de Cr\$:6.900.000,00, pagáveis nas seguintes condições: Cr\$:3.500.000,00 no dia 17-05-1991 e Cr\$:3.400.000,00 no dia 28-02-92, representados por 1.889 sacas de milho em grão. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 05 de Março de 1992. C:Cr\$:63.307,81. O Oficial: *Mari de Lourdes Muff*

R-10-1.005: Pelo Mandado de Registro, Autos nº059.02.0005000-6, da Vara Única da Comarca de São Carlos, datado de 05 de novembro de 2002, as. por ~~aliquotação~~ conforme Portaria nº009/02, o imóvel constante de Parte Ideal, com a área de (187.829,04m²), constante do registro nº9, Contrato de Promessa de Compra e Venda, fica pertencendo ao Sr. "MILTON KLAUCK", portador da CI nº11R-294.905-SSI-SC, expedida em 07-05-73, CPF nº067.425.489-91, brasileiro, separado judicialmente, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, avaliado em R\$:20.000,00. Foi recolhido o Fundo do Reaparelhamento do Judiciário, na Agencia do Besc S/A, desta cidade. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 07 de novembro de 2002. C: R\$:160,00. A Registradora:***** *Mari de Lourdes Muff*

AV-11-1.005: Certifico que conforme Ofício, datado de 08/05/06 Autis nº059.95.000046-7, as. pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca de São Carlos, Dr. Marco Antonio Ghisi Machado, a parte ideal de propriedade do Sr. Milton Klauck, com a área de (187.829,04m²), foi sequestrada, sendo autor: Massa Falida de Materiais Klauck de Construção Ltda, não podendo o imóvel citado, ser alienado ou transferido sem prévia aquiescência do Juizo de Direto. O referido é verdade e dou fé. São carlos, 10 de maio de 2006. E:R\$:Nihil. A registradora: *Mari de Lourdes Muff*

R-12-1.005: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Carlos - SC

Matricula

1.005

Ficha

03

São Carlos, SC 12 de MAIO de 2006

em 11 de maio de 2006, no Livro nº44, fls. 192, protocolada sob nº489, da Escrivnia de Paz de Águas e Chapecó, pelo Escrivão Ernilo Bourscheid, os proprietários Manoel Antério da Silva, portador da CI nº12R-1.128.792-SSP/SC, expedida em 31-03-1981, CPF nº093.846.429-91 e sua mulher Cerli Zanela da Silva, portadora da CI nº2.548.117-SSP/SC, expedida em 24-03-1998, CPF nº944.942.319-91, brasileiros, agricultores, casados entre si pelo regime de Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, e pelo Termo de Casamento nº1431, fls. 111, Livro B-7, do Ofício de São Carlos, residentes e domiciliados na La. Tres Barras, Município de Águas de Chapecó, venderam aos Srs. **"GILSON ANTONIO WORMA"**, portador da CI nº2.996.992-1-SSP/SC, expedida em 29-09-1999, CPF nº024.406.009-62, agricultor, solteiro, maior, Termo de Nascimento nº1166, fls. 227, Livro A-5, da Escrivnia de Paz de Águas de Chapecó, e **"MIRCÉIA BELLEI"**, portadora da CI nº4.363.583-SSP/SC, expedida em 03-12*1997, CPF nº038.954.049-85, repositora, termo de nascimento nº12007, fls. 243, Livro A-15, do ofício de Caxambu do Sul-SC, maior, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Linha Sobradinho, Município de Águas de Chapecó, **"MILTON AUREO BELLEI"**, portador da CI nº12R-2.996.317-SSP/SC, expedida em 25/09/1989, CPF nº026.739-099-82 e sua mulher **"NEUSA TAVARES BELLEI"**, portadora da CI nº2.996.997-2-SSP/SC, expedida em 03/05/2000, CPF nº038.028.919-96, brasileiros, agricultores, casados entre si pelo regime de Comunhão parcial de Bens, na viência da Lei nº6.515/77, e pelo termo de Casamento nº2425, fls. 214, Livro B-14, do ofício de São Carlos, residentes e domiciliados em La. Sobradinho, Município de Águas de Chapecó, a PARTE IDEAL que possuíam no imóvel objeto da presente matrícula, com a área de **"CENTO E VINTE E UM MIL METROS QUADERADOS"(121.00 Om²)**, sem beneditórias, pelo preço de R\$:18.000,00. Foi apresentado o CCIR 2003/2004/2005, código do imóvel 9500684772223; área total 30,8000ha; nº de módulos 1,54000; fração mínima de parcelamento 2,000ha; bem como a Certidão negativa de Débitos de Imóvel Rural-NIRF-3964556-8. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 12 de maio de 2006. E:R\$:142,15. A Registradora: *Mari de Barros Nuy*

Em Branco

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Matrícula
1.005

Ficha
03

verso

Em virtude da informação dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registro de Imóveis e conforme Ofício Circular nº 194 de 03 de Outubro de 2010 da CGJ SC a presente matrícula nº 1.005, continua as 1.004 onde estão praticados os atos de registros e/ou averbações subsequentes à mesma São Carlos/SC, 29 de julho de 2016 Oficial *Aymé Jettens*

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Matrícula nº 1.005 - Ficha 4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO CARLOS
OFICIAL: Edmundo dos Santos Neto

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

Continuação da Matrícula nº 1.005 -

AV.13-1.005, de 29 de Julho de 2016.-

QUALIFICAÇÃO PESSOAL. Averba-se na presente matrícula, conforme requerimento, e nos termos dos Arts. 212 e 213, Inciso I, alínea "g", da Lei nº. 6.015/73, a **retificação dos dados da qualificação pessoal** dos proprietários para: **GILSON ANTONIO WORMA**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 31/05/1980, agricultor, residente e domiciliado na Linha Sobradinho, zona rural. no Município de Águas de Chapecó/SC, **RG 2.996.992-SESP-SC, CPF 024.406.009-62.** PROTOCOLO: Nº 37.504 de 13/07/2016. Emol.: R\$85,30.--

Selo: EJN61878-CIBL (R\$ 1,70). Ayná Göttems - Subst. do Oficial

R.14-1.005, de 29 de Julho de 2016.-

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: GILSON ANTONIO WORMA, nascido em 31/05/1980, agricultor, RG 2.996.992-SESP-SC, CPF 024.406.009-62 e sua companheira MIRCEIA BELLEI, nascida em 01/05/1984, operadora de caixa, RG 12R 4.363.583-SESP-SC, CPF 038.954.049-85, brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados na Linha Sobradinho, no Município de Águas de Chapecó/SC.--

ADQUIRENTES: MILTON AUREO BELLEI, nascido em 18/04/1975, RG 2.996.317-SSP-SC, CPF 026.739.099-82 e sua esposa NEUSA TAVARES BELLEI, nascida em 30/12/1975, RG 2.996.997-2-SSP-SC, CPF 038.028.919-96, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Maidana, no Município de Águas de Chapecó/SC, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6515/77.--

FORMA DO TÍTULO: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na Escritania de Paz do Município de Águas de Chapecó/SC, no livro nº 058, fls. 038 a 042., em data de 21 de junho 2016.-

OBJETO: Parte Ideal de UMA ÁREA DE TERRAS DE CULTURA, com a área de 60.500,00m² (sessenta mil e quinhentos metros quadrados), **do imóvel desta matrícula.** VALOR: R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil), impugnado para efeitos fiscais para R\$54.600,00 (cinquenta e quatro mil e seiscentos reais), impugnados pelo Ofício de Notas nos termos do Art. 502 do CNCGJ/SC para **R\$60.000,00** (sessenta mil reais).--

Recolhidas as guias do **ITBI**, no valor de R\$1.092,00, conforme GI nº 027/2016, em data de 31/05/2016, sob autenticação nº D.E8D.88B.342.4E5.068 - Banco do Brasil S.A., e do **FRJ**, no valor de R\$180,00, através do boleto bancário nº 0000.50020.1232.8794, em data de 31/05/2016, sob autenticação nº 9.5EF.FB7.EEF.6B5.958 - Banco do Brasil S.A, conforme constam na escritura. Certidões: CND do ITR válida até 19/11/2016, sob código de controle nº 3747.9959.BF58.2841, com **NIRF 3.964.556-8**; CND MUNICIPAL nº 218, código de controle nº DCA1E40LGTEW1321, válida até 26/11/2016; CND ESTADUAL nº 160140047278087, válida até 06/08/2016, sendo dispensada certidão em nome de Gilson Antonio Worma, e CNDs FEDERAIS com códigos de controle nºs BE10.B4B4.F9BC.AC2F e D6B3.4F2E.3779.6E15, válidas até 04/12/2016. **CCIR** do INCRA n. **950.068.477.222-3**, área total 31,0637ha, e Recibo de Inscrição do Imóvel no **CAR** nº em

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Matrícula nº 1.005 - Ficha 4 vs.

Continuação da Matrícula nº 1.005 - R.14

SC-4200507-033F54E732A54C0B9E64EDAC6DF159B4, datado de 18/03/2016.

PROTOCOLO: Nº 37.504 de 13/07/2016. SERÁ EMITIDA A DOI NO PRAZO REGULAMENTAR. Emol. R\$323,08 (=2/3).

Selo: EJN61882-XU24 (R\$ 1,70). Ayná Göttems - Subst. do Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 1.005 do Livro nº 2 - Registro Geral, conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 06 de outubro de 2025.

- Tays Cristine de Oliveira - Oficial Interina
- Luana Stein - Substituta Legal
- Ingridi Cristina Fagundes - Substituta
- Kethlin Perosso - Escrevente



Emolumentos:	R\$	26,46
FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,66
Total:	R\$	33,13

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YBRAB-D9M3W-KPQTC-RXJGG>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

